

**geräumige 3,5 Zimmerwohnung in ruhiger Lage von
Schwechat inkl. Heizkosten**



Objektnummer: 223203102

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klederinger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Kledering
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m ²
Nutzfläche:	107,00 m ²
Gesamtfläche:	107,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.050,00 €
Kaltmiete (netto)	677,77 €
Kaltmiete	787,31 €
Betriebskosten:	109,54 €
Heizkosten:	153,30 €
USt.:	109,39 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Simon Bakshi

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Arbeitergasse 33
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 49 49 61
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

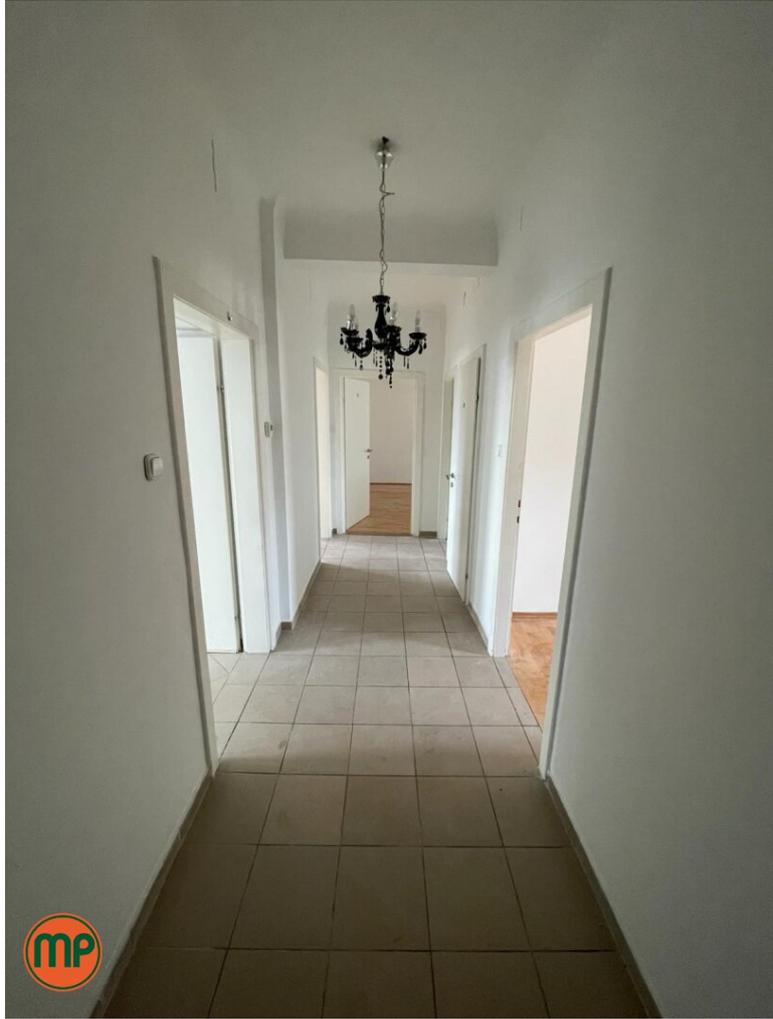


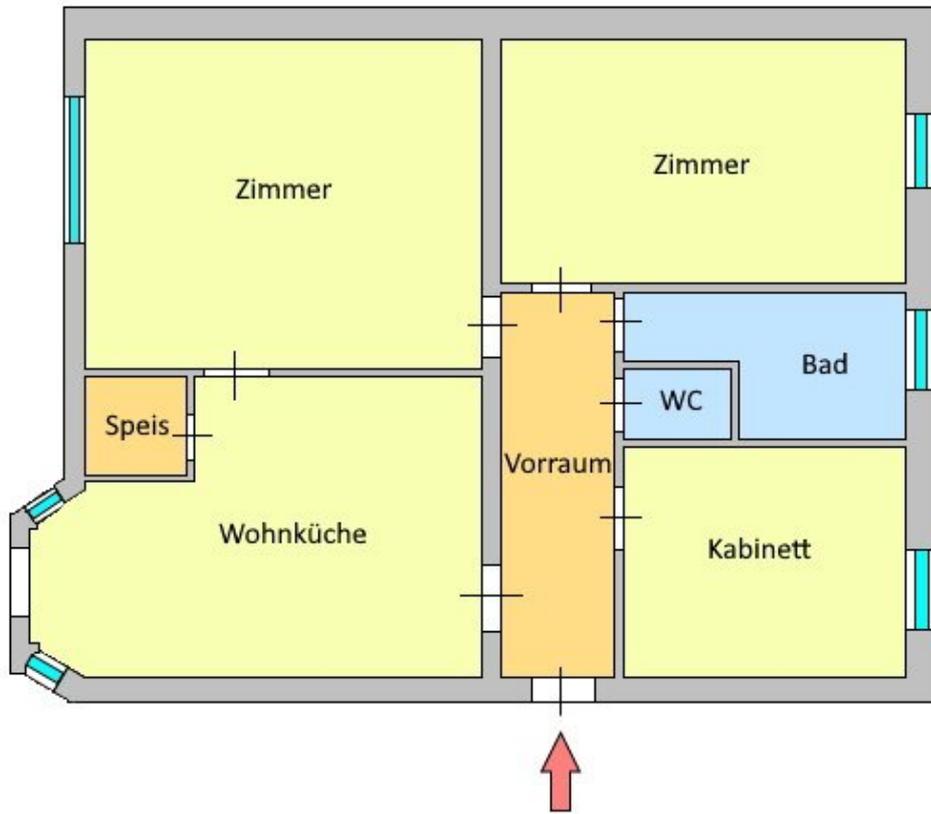
termin zur











einfach ruhig wohnen

Klederinger Straße 31, 2320 Schwechat

Festnetz

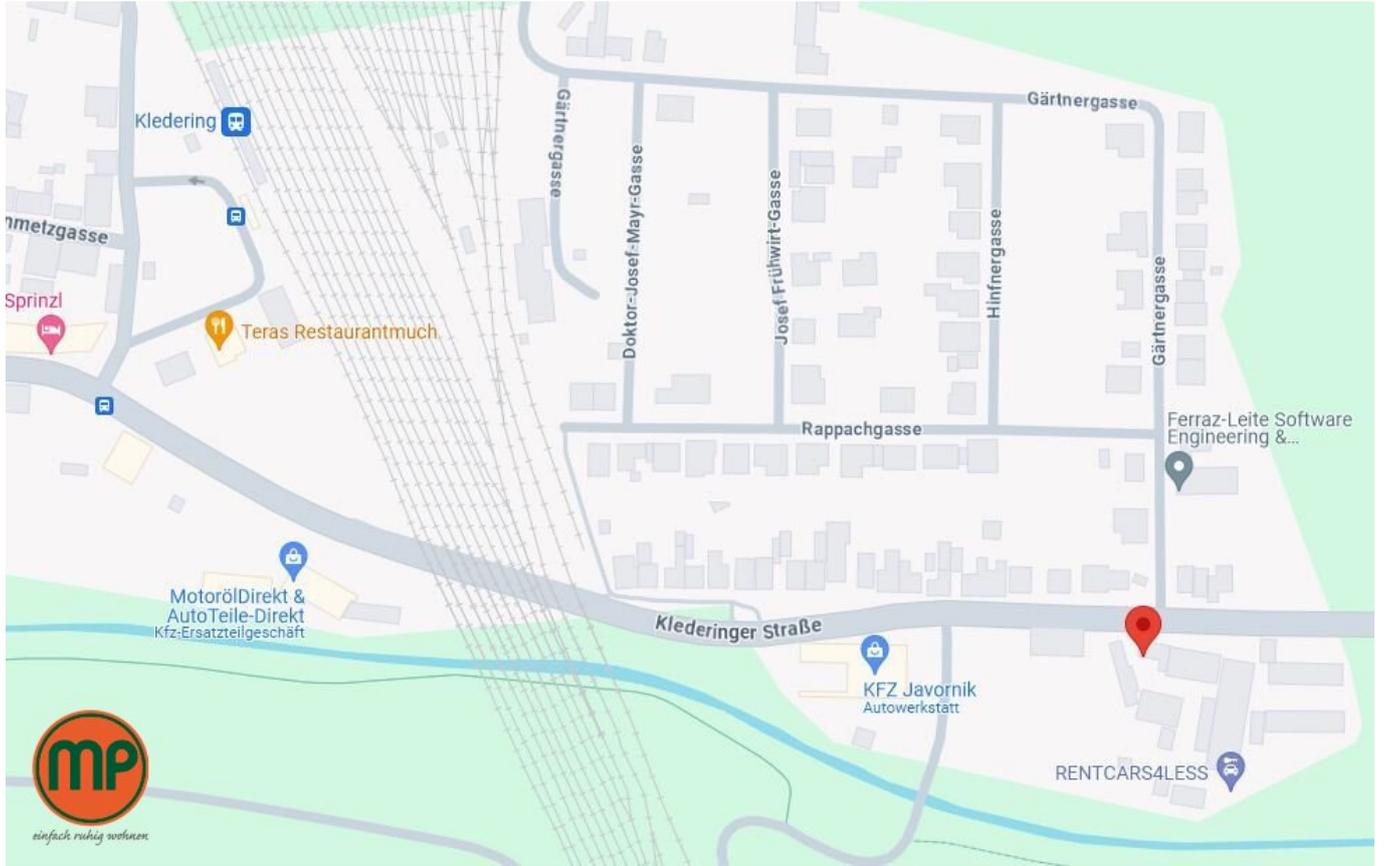
Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
kabelplus GmbH	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

Datenstand: Q2/2023
100mhz28006E48002

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
 - ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
 - ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
 - ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
 - < 10 Mbit/s
- Datenstand: Q2/2023





2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen



Klederinger Straße 31, 2320 Schwechat

Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	695 Mbit/s	62 Mbit/s
A1	531 Mbit/s	238 Mbit/s
Magenta	112 Mbit/s	8 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q2/2023
100mNz28006E48002

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q2/2023



Objektbeschreibung

LAGE:

Diese gemütliche 3,5 Zimmer Wohnung liegt nur wenige Busminuten von dem Knotenpunkt Wien-Schwechat entfernt.

INFRASTRUKTUR:

Dieses Objekt, liegt in einer attraktiven Grünlage und ruhigen Umgebung. Direkt vor der Haustür befindet sich die Haltestelle des Bus 266, der in wenigen Minuten zum Bahnhof Schwechat führt. Dort stehen mehrere S-Bahn-Linien zur Verfügung, die eine schnelle Verbindung nach Wien ermöglichen. Schwechat selbst ist eine lebendige Stadt mit einer vielfältigen Infrastruktur. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, wie Supermärkte und Geschäfte, bietet die Stadt auch eine breite Palette an Restaurants, Cafés und Freizeiteinrichtungen. Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus Ruhe und Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen sowie sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs.

AUSSTATTUNG:

Diese charmante 3,5-Zimmer Wohnung im ersten Stock bietet eine durchdachte Raumaufteilung und angenehme Atmosphäre. Beim Betreten der Wohnung führt der Vorraum elegant zu allen Zimmern. Ein geräumiges Kabinett steht als vielseitiger Raum zur Verfügung, perfekt geeignet für ein Büro oder Gästezimmer.

Das Badezimmer ist mit einer entspannenden Badewanne ausgestattet, während das separate WC zusätzlichen Komfort bietet. Die großzügige Wohnküche beeindruckt mit ihrer Größe und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch sowie eine großzügige Koch- und Wohnfläche. Ein Ablöseangebot von € 500,00 ermöglicht es Ihnen, die Küche ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Eine Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum und praktische Möglichkeiten für die Organisation.

Die beiden großen Zimmer sind lichtdurchflutet und bieten viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und gemütliche Wohnbereiche schaffen. Die Wohnung wird mittels einer effizienten Gas-Zentralheizung beheizt, die für angenehme Wärme sorgt.

Daten zum Energieausweis wurden bereits angefragt und werden nachgeliefert.

KONTAKT: Bitte richten Sie eine schriftliche Anfrage an unser Büro. Wir sind verpflichtet, Sie über Ihre Rechte zu informieren, bevor wir einen Termin vereinbaren können.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <8.250m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.750m
Höhere Schule <7.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <3.750m

Straßenbahn <1.750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <750m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap